

Appartient à la délibération
du conseil communal du 11 JUIL. 1980
13 OCT. 1980 No. 82e/8/73

PLAN D'AMENAGEMENT LUXEMBOURG-KIRCHBERG



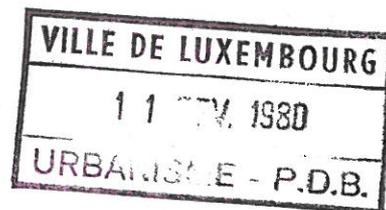
Domaine du Kiem

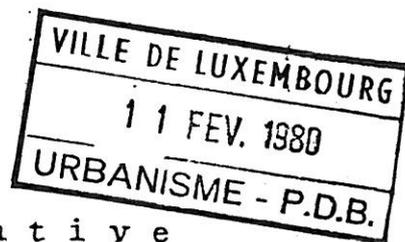


Appartient à la délibération
du conseil communal du 11 JUIL. 1980
13 OCT. 1980 No. 8te/8/73

Contenu du dossier

- note explicative
- partie écrite
- plan masse
- place centrale
- plan d'utilisation des surfaces
- topographie et voirie
- schéma des égouts
- parties existantes et en exécution
- plan cadastral





Not e e l i c a t i v e

Le projet Aregger ayant été rejeté par le Ministère du Logement, différents contre-projets avaient été élaborés en son temps. Le Ministère a retenu le projet D, projet qui est présenté ci-après pour approbation.

Le nouveau projet d'aménagement du Domaine du Kiem ne se distingue pas très sensiblement du projet Aregger.

Les différences essentielles sont les suivantes:

1. Comme la séparation catégorique des appartements et des maisons unifamiliales avait en son temps été particulièrement critiquée par le Ministère, il a été essayé dans le nouveau projet d'aménagement de réaliser un mélange plus intime des appartements et des maisons unifamiliales, tout en utilisant les immeubles à appartements pour la création de prospects et pour une meilleure délimitation des espaces, facilitant pour le visiteur l'orientation dans l'ensemble.
2. Dans le même esprit l'école qui dans le projet Aregger a été implantée en longueur entre les appartements et les maisons unifamiliales, accentuant la ségrégation de ces quartiers, a été déplacée. Son emplacement dans le projet Aregger avait largement été déterminé par la conception que cette école devait desservir tout le quartier du Kirchberg. Les services compétents de la ville ont cependant déclaré qu'elle ne doit desservir que le seul Domaine du Kiem ce qui a permis de choisir un emplacement plus adéquat et plus central.
3. Les maisons-tours ont disparu. Nous en sommes heureux car c'est une forme de logement qui ne convient pas pour tout le monde et qui présente de sérieux inconvénients pour les familles avec enfants. Nous n'avions en son temps pas manqué



de faire nos réserves expresses à ce sujet dans la note technique adressée au Gouvernement en février 1973.

4. En ce qui concerne les garages et parkings, les principes suivants ont été maintenus: les garages des appartements sont installés en sous-sol avec accès direct aux cages d'escaliers des immeubles desservis, principe qui permet de réduire le nombre de parkings à ciel ouvert, puisqu'il incite les habitants à ranger leur voiture en sous-sol, à l'abri des intempéries, plutôt qu'à ciel ouvert.
5. Le principe de circulation suivi par le projet Aregger a été maintenu également en ce sens que les voiries motorisées ne font qu'entrer dans le Domaine sans qu'il y ait de traversée ni directe ni indirecte.

Nombre de logements, parkings et garages

	Projet Aregger			Nouveau projet		
	logts	park	gar	logts	park	gar
appartements	670	335	670	544	341	600
mais. unifam.	169	169	169	267	309	312
Total	839	504	839	811	650	912

Plan d'aménagement
Luxembourg-Kirchberg
Domaine du Kiem



Partie écrite

Propriété

Société Nationale des Habitations à Bon Marché
à Luxembourg, en vertu d'un acte de vente ad-
ministratif du 12 avril 1974 enregistré le
18 avril 1974 à Luxembourg

Affectation

Le terrain est classé au plan d'aménagement
général comme nouveau quartier d'habitation
dense.

Constructions

Le projet comprend:
267 maisons unifamiliales à deux niveaux avec
et sans mansardes, dont 68 maisons sur garages.
12 immeubles collectifs de 3 à 6 niveaux avec
544 appartements.
d o n c a u t o t a l 811 l o g e m e n t s

Les locaux pour le commerce et les salles de
réunion sont prévus au rez-de-chaussée des im-
meubles F, G, J.

11 garages souterrains avec 600 emplacements
pour 544 appartements.

243 boîtes de garages groupés

1 école primaire

2 écoles maternelles

1 crèche.

Densité

Les surfaces d'étage se répartissent sur les dif-
férents immeubles comme suit:

	surface bâtie	surface d'étage
immeuble A	798	4788
B	1078	6188
C	840	4760
D	1680	7840
E	1120	5160



	surface bâtie	surface d'étage	
immeuble F	784	2912 + 770	COMMUNION
G	728	2100 + 620	"
H	1120	5600	"
J	1148	4620 + 1160	"
K	1344	7028	
L	840	5040	
M	840	4200	
	<hr/>	<hr/>	
		61236 + 2550	
	12320 m2	63786 m2	
Maisons unif.	17355 m2	34710 m2	
	<hr/>	<hr/>	
total			
<u>surface bâtie</u>	<u>29675 m2</u>	<u>98496 m2</u>	<u>surface d'étage</u>

La surface du terrain net à bâtir est de 121200 m2.
 Le nombre de logements par ha de terrain net est de
 $\frac{811}{12,12} = 66,9$ logements/ha net
 contre 80 autorisés

Le coefficient d'utilisation du sol est de
 $\frac{98.496}{121.200} = 0,81$ contre 1,5 autorisés

Répartition
des
surfaces

Le projet présente approximativement les contenances suivantes:

voiries, parkings	23.000 m2
circulations pédestres	17.100 m2
surfaces vertes	11.000 m2
places de jeux	7.000 m2
	<hr/>
total des terrains à céder	58.100 m2
terrain pour écoles (contre paiement)	19.000 m2
droit de superficie à céder à la ville	1.500 m2
places à bâtir	121.200 m2
	<hr/>
contenance totale	199.800 m2



Le principe de circulation suivi par Aregger a été maintenu en ce sens que les voiries motorisées ne font qu'entrer dans le Domaine sans qu'il y ait de traversée ni directe ni indirecte. Par rapport au projet initial, quelques trottoirs ont été rajoutés suite au désir exprimé par les services de la ville.

Les rues existantes sont marquées en jaune, les rues projetées sont marquées en gris.

Le plan 8116 indique les niveaux et pentes des voiries, les cotes topographiques du terrain, ainsi que les largeurs des rues, trottoirs et chemins pédestres, ainsi que les rayons de courbure des voies.

Parkings à ciel ouvert

309 parkings sont prévus pour 267 maisons unifamiliales, dont 68 parkings devant les entrées de garages et 341 parkings pour 544 appartements donc au total 650 parkings pour 811 logements.

Les garages des appartements sont installés au sous-sol avec accès direct aux cages d'escaliers des immeubles desservis, principe qui permet de réduire le nombre de parkings à ciel ouvert, puisqu'il incite les habitants à ranger leur voiture en sous-sol, à l'abri des intempéries, plutôt qu'à ciel ouvert. Néanmoins, le nombre de parkings a été majoré de 146 unités par rapport au projet Aregger qui nous paraissait sujet à critique sur ce point.

Garage

68 maisons individuelles sur 267 disposent d'un garage individuel.

243 boîtes de garages se trouvent en ensembles groupés. Il y a donc 312 garages pour 267 maisons



et 600 emplacements en garages souterrains pour 544 appartements, soit au total 912 garages pour 811 logements.

Le nombre de garages a également été majoré de 73 unités par rapport au projet Aregger.

Arrêts d'auto-
bus

sont indiqués en bleu aux endroits désignés par le service compétent.

Assainissement

Le plan 8117 montre le réseau des égouts existants et des conduites à réaliser, avec niveaux, pentes et diamètres.

Enlèvement des
ordures ména-
gères

Pour les maisons unifamiliales par poubelles, pour les immeubles collectifs par container.

Les chemins d'accès aux maisons unifamiliales ne sont pas carrossables.

L'accès est barré par une barre mobile, permettant seulement l'accès en cas d'urgence.

La distance jusqu'à la maison la plus éloignée de la voie carrossable est de 40 m, pour 10 maisons seulement sur 267 cette distance est supérieure à 40 m, sans toutefois dépasser 60 m.

Formes des
constructions

La forme de construction est indiquée schématiquement. La forme définitive ne peut être arrêtée qu'après l'établissement des projets de construction, tout en respectant la surface d'étage correspondant au présent projet d'aménagement. De légères modifications des implantations prévues restent réservées.

Traitement des
façades

Au gré du promoteur: enduit, parement, bardeaux, briques et autres.



Formes des toitures

Pour maisons unifamiliales à deux versants.

Bâtiments publics

Les écoles, maternelles et crèches sont inscrites sous toute réserve et sans garantie aucune de surface bâtie et de volume. Leurs dimensions, implantation et architecture seront déterminées par la Ville de Luxembourg selon les besoins effectifs au moment de leur réalisation.

Place centrale

La place centrale (commerce) sera aménagée par le promoteur et à ses frais. Comme elle couvre un garage souterrain, les parties non couvertes seront cédées par la suite à la Ville de Luxembourg sous forme de droit de superficie.

Clôtures

Seulement pour les jardins potagers des maisons unifamiliales: treillis métallique plastifié ou autre, reculés derrière bande de verdure.

Zones vertes

Les zones vertes publiques sont indiquées en vert au plan d'aménagement. Elles seront aménagées par le promoteur. Les espèces (arbres, arbustes) sont choisies en collaboration avec l'architecte-paysagiste et le climatologue.

Les terrains hébergeant les bâtiments à appartements seront également aménagés en surfaces vertes. Ils ne seront en principe pas clôturés. Les propriétaires respectifs seront responsables de leur entretien.

Places de jeux

équipées par le promoteur sous réserve d'approbation par le service des parcs de la Ville de Luxembourg.

Chauffage

non polluant, gaz ou électricité, combustible liquide interdit.



Antenne col-
lective

Droit de traversée et de tracé réservé dans voiries publiques.

Voiries et con-
structions exis-
tantes

Le plan 8122 indique les voiries et constructions existantes et en exécution.

Cession à la
Ville

Les assiettes de rues et voiries, places de jeux et surfaces vertes publiques seront cédées à la Ville de Luxembourg en conformité avec les dispositions de la loi du 12 juin 1937 concernant l'aménagement des villes et autres agglomérations importantes.

La cession pourra se faire par étapes au fur et à mesure de l'exécution des travaux.

Luxembourg, le 12 octobre 1979